

# 국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 622

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

## 최근 주택시장 동향과 향후 정책과제

국토연구원 부동산시장연구센터

### 요약

- 1 전국 주택매매가격의 상승폭은 전년 동기간에 비해 증가하였으나, 전세가격은 비교적 안정세**
  - 2017년 6월까지의 주택매매가격 상승률은 0.5%로 전년 동기간 0.1%에 비해 증가
  - 전세가격은 비교적 안정세이나, 전세가율은 66.8%(아파트 74.6%)로 높은 전세가격 부담은 여전
- 2 최근 국지적 주택시장 과열 우려와 신규분양시장 청약붐 지속**
  - 마땅한 투자처가 부족한 상황에서 절대적 저금리와 풍부한 유동성은 주택시장 확장요인으로 작용
  - 매매가대비전세가비율은 높은 수준으로 작은 금액으로 전세를 끼고 주택 구매가 가능한 소위 갭투자 가능성이 높아짐
- 3 6.19대책의 영향에 대한 인식 조사 결과**
  - 6.19대책은 과열지역에 대한 선별적 대응, 조정대상지역 내 청약규제 강화, 건전한 주택시장 질서 확립 등을 포함
  - 주택시장 안정에 가장 효과적인 정책에 대한 인식 조사결과, 주택담보대출규제 강화(수도권 51.5%, 지방 38.2%)와 분양권 전매제한 강화(수도권 22.4%, 지방 36.0%)를 지목

시장안정에 효과적인 정책 인식(%)	수도권 조정대상지역	지방 조정대상지역
주택담보대출규제 강화	51.5	38.2
분양권 전매제한 강화	22.4	36.0
재건축 주택공급수 제한	8.0	3.7
주택거래불법행위 점검 강화	5.0	8.1
기타	3.7	4.4
없다	9.4	9.6

- 4 하반기 주택시장에 대한 인식을 조사한 결과, 재건축·재개발 등 개발호재가 있는 지역의 기대심리가 높음**
  - 중개업소에 비해 일반가구의 기대심리가 더 높으며, 서울, 부산, 경기, 강원, 전남, 세종 지역을 중심으로 상승기대가 높은 것으로 나타남

### 정책과제

- ① 주택 거래 시 자금조달 흐름을 파악하는 장치 마련 등을 통해 주택시장의 투명성을 강화
- ② 중도금 보증이 실수요자에게 집중되도록 하고, 분양권 전매에 대한 양도세율 강화 검토
- ③ 주택품질에 대한 불확실성 해소와 점진적으로 후분양제 확대를 위한 기반 조성
- ④ 공적임대주택 확충으로 무주택서민의 주거안정과 주거비 경감 도모
- ⑤ 단기적이고 국지적인 붐이 향후 주택시장 변동성 증대 요인이 되지 않도록 관리

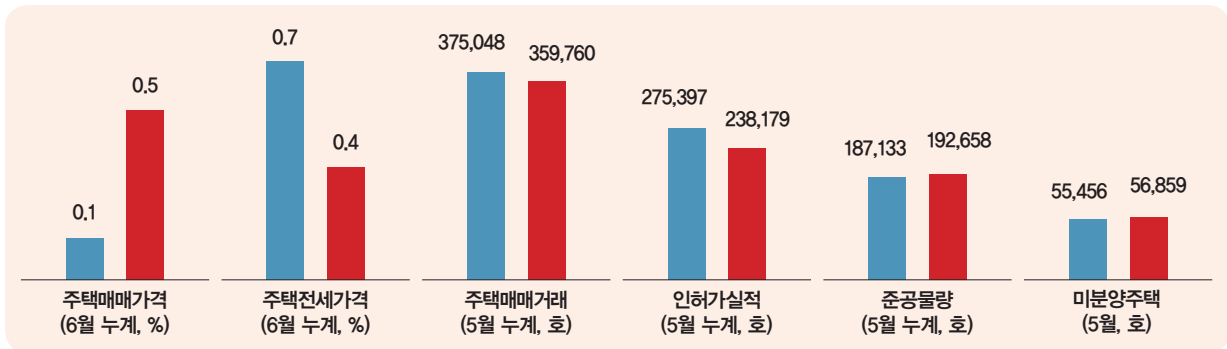
## 1. 주택시장 및 정책 동향

### 전국 주택매매가격의 상승폭은 전년 동기간에 비해 커졌으나, 전세가격은 비교적 안정세

주택매매가격은 2013년에 상승세로 전환되었으며, 2015년 3.5%를 기록한 후 2016년 상승폭 축소

- 2012년 -1.4%, 2013년 0.3%, 2014년 1.7%, 2015년 3.5%로 상승폭이 커졌으며, 2016년에는 0.7%로 상승폭이 다시 축소
- 2017년 6월까지의 주택매매가격 상승률은 0.5%로 전년 동기간 0.1%에 비해 커졌으며, 최근 5년 내 주택가격 상승폭이 가장 높았던 2015년의 동기간 1.8%에 비해서는 낮음

그림 1 주택시장 주요 지표: 전년과의 비교



주: 빨간색은 2017년, 파란색은 전년동기간(간)을 의미함.  
자료: 국토교통부, 한국감정원

전세가격은 비교적 안정적인 모습을 보이고 있으나, 전세가율은 66.8%(아파트 74.6%)로 높은 전세가격 부담은 여전

- 전세가격 상승률은 2012년 1.5% 이후 3년간 2013년 4.7%, 2014년 3.4%, 2015년 4.9%로 높은 수준을 유지하였으나, 이후 비교적 안정세
- 2016년에는 1.3%로 상승폭이 축소되었으며, 2017년 6월까지 전세가격 상승률은 0.4%로 전년 동기간 0.7%에 비해서도 상승폭이 축소
- 다만, 매매가대비전세가비율은 2017년 6월 현재 전국 66.8%, 아파트 74.6%로 높은 전세가격 부담은 여전

### 최근까지 높은 물량을 시현한 인허가 및 분양물량은 전년보다 감소하였으며, 준공물량은 5월 현재 전년과 비슷한 수준이나, 하반기 증가 가능성 존재

인허가물량은 2015년에 76.5만 호, 2016년에 72.6만 호로 크게 증가하였으나, 금년 들어 5월까지 누계물량은 23.8만 호로 전년(동기간 27.5만 호)에 비해 감소

준공물량은 5월까지 19.3만 호로 전년 동기간 18.7만 호에 비해 소폭 증가하여 비슷한 수준을 유지. 최근 몇 년간 크게 증가한 인허가물량을 감안할 때 하반기에 준공물량의 증가 가능성 높음

미분양물량은 월별로 등락을 거듭하고 있으며, 2017년 5월 현재 5.7만 호로 나타남

## 지역별로는 재건축 호재, 개발호재가 있는 지역을 중심으로 가격 상승폭이 커져 국지적 시장 과열 우려가 나타났으며, 신규분양시장 청약경쟁률도 지속적으로 높은 수준을 유지

서울, 부산, 세종, 강원 등의 주택매매가격 상승폭이 전년에 비해 크게 상승하였으며, 이로 인한 국지적 시장 과열 우려가 증대

- 2017년 6월까지 서울 1.5%(전년 동기간 0.5%), 부산 1.6%(0.7%), 세종 2.6%(0.3%), 강원 1.1%(0.5%) 상승

2017년 5월까지의 평균 청약경쟁률은 10.2:1로 나타났으며, 서울 11.7:1, 부산 27.0:1, 세종 104.8:1로 신규 분양시장의 청약경쟁률도 지속적으로 높은 수준을 유지

이에 따라 정부는 2017년 6월 19일 주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안을 발표

- 과열지역에 대한 선별적 대응, 조정대상지역 내 청약규제 강화, 건전한 주택시장 질서 확립 등

표 1 6.19대책의 주요 내용 요약

구분	지역
조정대상지역 추가 선정	기 선정된 37개 지역 + 경기 광명, 부산 기장군 및 부산진구(3개 지역 추가)
조정대상지역 실효성 제고	서울 지역 전매제한기간 강화(전 지역 소유권 이전등기 시까지로 강화) LTV, DTI 규제 맞춤형으로 조정(조정대상지역 규제비율 강화) 재건축조합원 주택 공급수 제한(원칙적으로 1주택까지 허용)
주택시장 질서 확립	관계기관 합동 불법 거래행위 현장 점검 등
추가 대응수단	투기과열지구 지정, 지방 민간택지 전매제한기간 신규 설정 등 검토

자료: 관계부처합동(2017) 내용을 토대로 요약 정리

## 한편 일부 지역의 국지적 과열이 우려되는 가운데 지역별 시장 차별화 현상이 심화

대구, 울산, 충남·북, 경남·북의 주택매매가격은 하락

- 6월 누계치로 대구 -0.3%, 울산 -0.4%, 충남 -0.4%, 충북 -0.2%, 경남 -0.3%, 경북 -0.4%

미분양이 증가한 지역의 시장 민감성 모니터링 필요

- 충북, 충남, 경북, 경남, 제주 등을 미분양 위험지역으로 구분(변세일 외 2017)

표 2 지역별 주택시장 주요 지표 전년 동기간(간)와의 비교 정리

구분		지역	
전년 동기간 대비	주택매매가격 (6월 누계)	상승폭 확대	서울, 부산, 인천, 광주, 대전, 세종, 경기, 강원, 전북, 전남
		상승폭 축소 또는 하락	대구, 울산, 충북, 충남, 경북, 경남, 제주
	준공물량 (5월 누계)	증가	인천, 부산, 대전, 울산, 세종, 강원, 충북, 경남, 제주
		감소	서울, 경기, 대구, 광주, 충남, 전북, 전남, 경북
미분양 (5월 현재)	증가	인천, 광주, 대전, 강원, 충북, 충남, 경북, 경남, 제주	
	감소	서울, 부산, 대구, 울산, 경기, 전북, 전남	
주택매매시장 소비심리지수 (6월 현재)	115 이상	서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 경기, 강원, 전북, 전남	
	115 미만	울산, 충북, 충남, 경북, 경남	

자료: 국토교통부, 국토연구원, 한국감정원 통계를 이용하여 작성

## 2. 주택시장 영향요인 평가

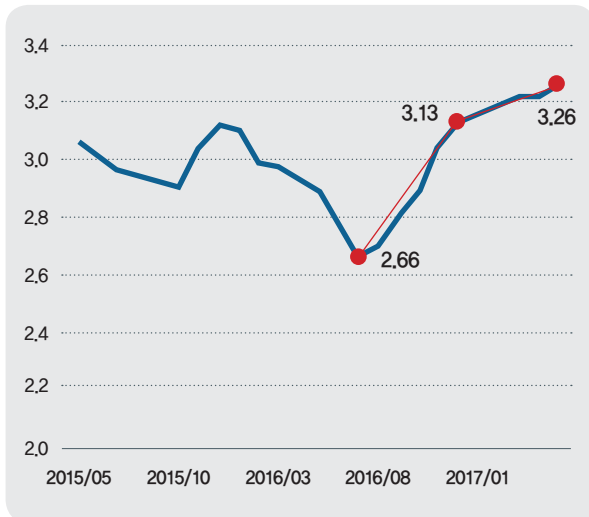
### 금리상승, 준공물량 증가가 예견되는 가운데 마땅한 투자처가 부족한 상황에서 절대적 저금리와 풍부한 유동성은 주택시장의 확장요인으로 작용

주택담보대출 상승속도가 전년에 비해 줄어들었으며, 기준금리도 지속 동결되면서 금리상승에 대한 불안 심리가 완화

- 주택담보대출금리는 2016년 7월 2.66%로 저점을 기록한 후 2017년 5월 현재 3.26%까지 상승하였으나 월평균 금리상승속도는 2016년 7~12월까지 0.1%에서 2017년 1~5월 0.03%로 크게 감소
- 미국 기준금리가 인상되는 가운데 한국은행 기준금리는 2016년 6월에 1.25%로 인하된 이후 동일 수준 유지

그림 2 주택담보대출금리(신규 취급액 기준)

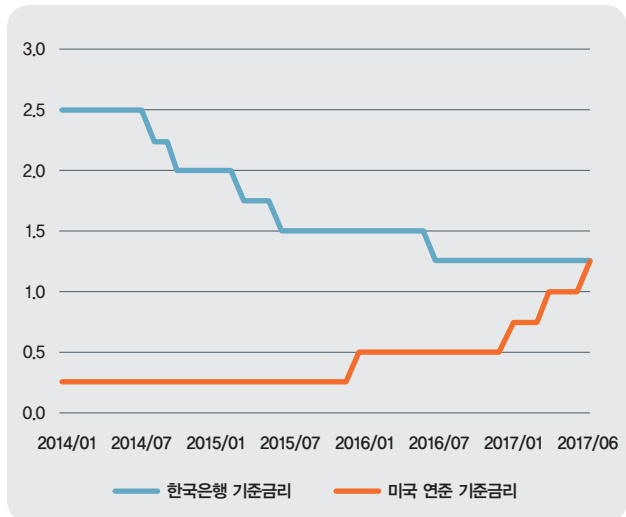
(단위 : %)



자료: 한국은행

그림 3 한국 및 미국 기준금리 추이

(단위 : %)



자료: 한국은행, FED

### 저금리 기조 속에 풍부한 유동성의 주택시장 유입 가능성

- 연간 단기유동성\* 증감률은 2010~2011년 마이너스를 보였으나, 이후 2013~2016년간 장기평균 증감률 이상의 증가세를 보임

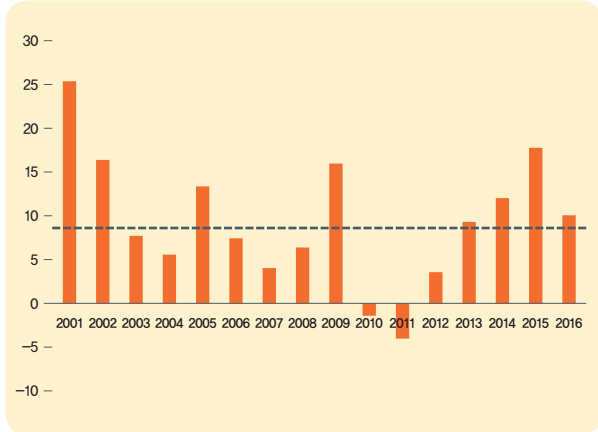
\* 단기유동성은 현금통화, 요구불예금, 수시입출식저축성예금, MMF, 양도성예금증서, CMA, 발행어음, 환매조건부채권매도의 합산

- 전년 동기 대비 월별 단기유동성 증감률은 2015년 하반기에 20%대의 높은 수준을 나타낸 후 지속적으로 하락. 2017년 상반기는 8~10%로 2014년 하반기와 비슷한 수준
- 특히 강남 주택(아파트)매매가격은 단기유동성과 상관성\*이 높으며, 최근 단기유동성의 지속 증가는 강남 재건축 등 주택시장에 영향을 주고 있는 것으로 판단

\* 시기에 따라 차이는 있으나 강남 주택(아파트)매매가격과 단기유동성의 상관계수는 0.5~0.6으로 나타남

그림 4 연간 단기유동성 증감률

(단위: %)

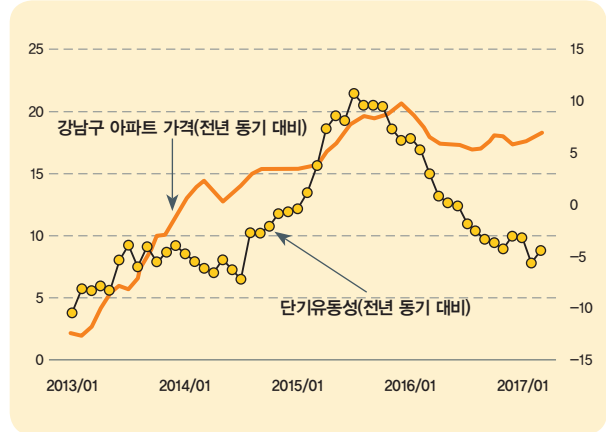


주: 현금통화, 요구불예금, 수시입출식저축성예금, MMF, 양도성예금증서, CMA, 발행어음, 환매조건부채권매도의 합산.

자료: 한국은행

그림 5 전년 동기 대비 월별 단기유동성 증감률

(단위: %)



주: 좌측 세로축은 단기유동성 증감률, 우측 세로축은 강남구 아파트 매매가격 증가율을 나타냄.

자료: 한국은행, 한국감정원

## 5 매매가대비전세가비율은 높은 수준으로 작은 금액으로 전세를 끼고 주택구매가 가능한 소위 갭투자 가능성이 높아짐

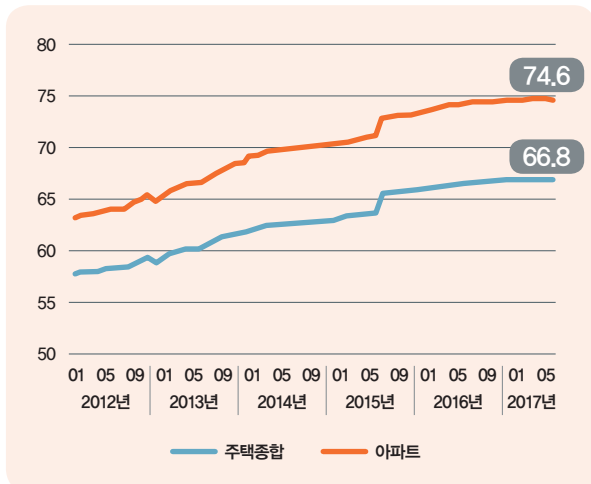
매매가대비전세가비율은 2017년 6월 현재 66.8%이며, 아파트의 경우 74.6%로 상대적으로 높게 나타남

- 전세가율의 상승으로 전세를 끼고 최소한의 금액으로 주택을 구매하여 시세차익을 얻는 갭투자의 가능성이 증대

“상계동 일대 단지들은 평수에 따라 적게는 몇 천만 원에서 크게는 1억 원 안팎이면 전세를 끼고 집을 사는 게 가능해 갭투자가 상당했다(상계동 A공인중개업소).” (데일리안 6월 27일자)

그림 6 매매가대비전세가비율 추이

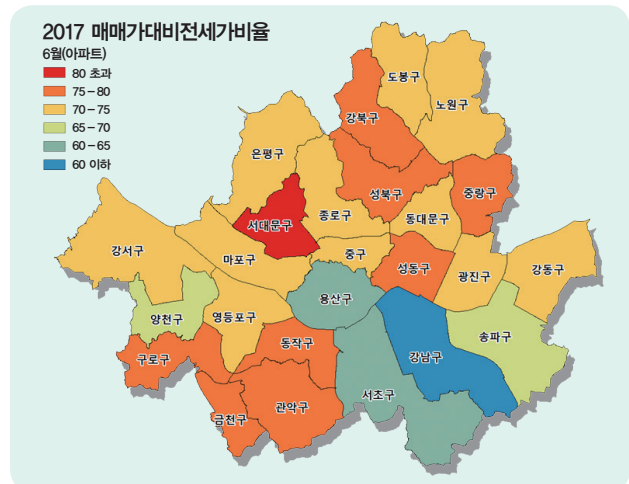
(단위: %)



자료: 한국감정원

그림 7 서울시 구별 아파트 매매가대비전세가비율

(단위: %)



자료: 한국감정원

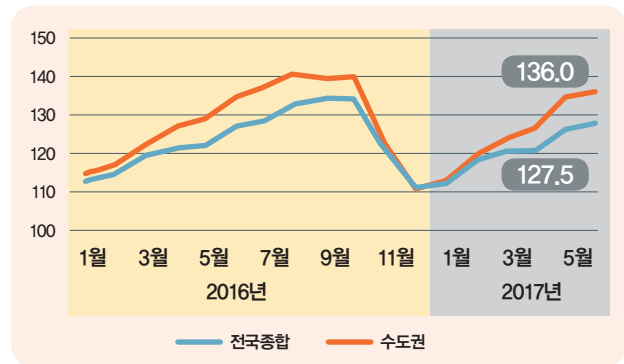
### 3. 주택시장 인식 평가

#### 주택매매시장 소비심리지수는 금년 들어 지속적으로 상승

전국의 경우 5월 126.2에서 6월 127.5, 수도권의 경우 5월 134.4에서 6월 136.0으로 상승

- 서울은 145.8로 높은 수준을 유지하고 있으나, 6월 1.4p 상승하여 금년 들어 가장 작은 상승폭을 보임(금년 서울 월평균(1~6월) 상승폭 6p)
- 부산(-1.4p), 대전(-7.5p), 충북(-3.7p) 등은 전월에 비해 하락

그림 8 주택매매시장 소비심리지수 추이



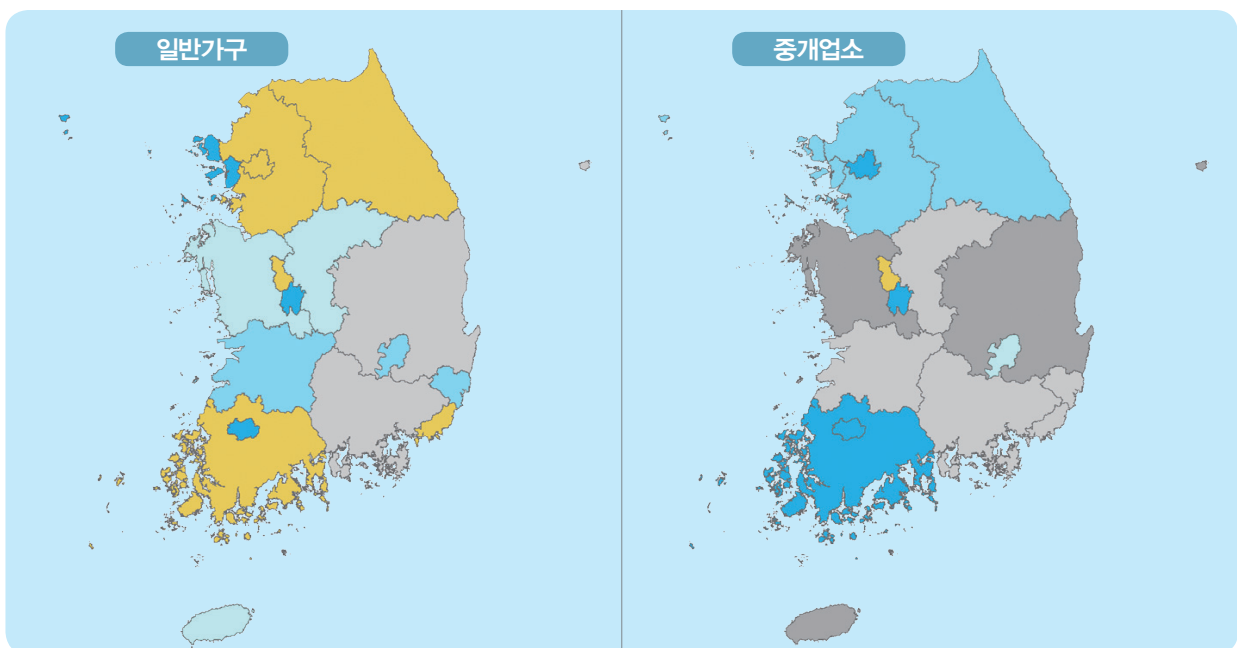
자료: 국토연구원

#### 하반기 주택시장에 대한 인식을 조사하여 지수화한 결과, 서울, 부산, 경기, 강원, 전남, 세종 등이 상대적으로 높게 나타남

중개업소에 비해 일반가구의 기대심리가 더 높은 것으로 나타났으며, 재건축·재개발 등 개발호재가 있는 지역을 중심으로 상승기대가 높은 것으로 나타남

- 일반가구의 경우, 115 이상인 지역은 서울, 부산, 경기, 강원, 전남, 세종
- 중개업소의 경우, 115 이상인 지역은 세종

그림 9 하반기 주택매매가격 전망 인식 지수화(2017년 6월 조사, 일반가구 6,583가구, 중개업소 2,287개소 응답)



주: 하강(0~64, 65~84, 85~94), 보합(95~99, 100~104, 105~114), 상승(115~134, 135~174, 175~200)  
자료: 국토연구원

## 조정대상지역의 중개업소를 대상으로 6.19대책 중 주택시장 안정에 가장 효과적인 정책에 대한 인식을 조사한 결과, 주택담보대출규제 강화와 분양권 전매제한 강화를 지목

수도권 조정대상지역의 경우, 주택담보대출규제 강화(51.5%)를 시장안정에 가장 큰 영향을 줄 것으로 인식하였으며, 다음으로 분양권 전매제한 강화(22.4%)를 응답

지방 조정대상지역의 경우, 주택담보대출규제 강화(38.2%)와 분양권 전매제한 강화(36.0%)를 거의 비슷한 비율로 응답

그림 10 주택시장 안정에 가장 효과적인 정책 인식

(단위: %)

구분	수도권 조정대상지역	지방 조정대상지역
주택담보대출규제 강화	51.5	38.2
분양권 전매제한 강화	22.4	36.0
재건축 주택공급수 제한	8.0	3.7
주택거래불법행위 점검 강화	5.0	8.1
기타	3.7	4.4
없다	9.4	9.6

주: 2017년 6월 조사, 조정대상지역 중개업소 734개소 응답.

자료: 국토연구원

## 4. 향후 정책과제

### 정책의 기본방향

#### 주택시장의 건전한 관리와 투명성 강화

- 저금리와 풍부한 유동성에 기반한 불법적 거래행위를 방지하여 시장 투명성 강화
- 실수요자 중심의 청약시장 분위기 조성

#### 주택(금융)소비자 보호 및 서민주거안정 강화

- 주택공급시장의 안정성과 주택소비자 보호 강화
- 가계부채 증가 및 금리상승 가능성에 대비한 주택금융소비자 보호 강화
- 공적임대주택 확충으로 무주택서민의 주거안정과 주거비 경감 도모

궁극적으로 주택시장의 건전한 거래관행 확립과 안정성 강화를 통해 실수요자 위주의 시장 형성과 국민의 주거복지 향상에 기여하도록 정책 운용

## 향후 정책과제

**(시장 투명성 강화) 주택시장 내 투기성 자금, 편법 증여 등 불건전한 자금 유입 방지 필요**

- 주택거래 시 자금조달 흐름을 파악하는 장치(예: 자금조달계획 제출 등)를 통해 주택시장의 투명성을 강화하는 한편,
- 주택시장 내 소위 작전세력, 기획부동산 등 시장교란 행위 방지

**(실수요자 중심 청약시장 분위기 조성) 실수요자에게 공적 보증을 집중하고, 분양권 전매 시 유리한 세율구조 개편 필요**

- 청약과열이 나타나는 지역에 대해서는 1인당 보증건수를 축소하여 실수요자에게 중도금 보증의 혜택이 집중되도록 유도
- 등기 후 주택(1년 이내)보다 양도세율이 유리한 분양권에 대한 세율 상향 조정  
\* 현재 2년 이상 분양권의 경우 6~38%, 등기 후 주택 1년 이내 40% 적용

**(주택(금융)소비자 보호 강화 및 서민주거안정) 주택품질에 대한 불확실성 해소와 점진적인 후분양제 확대를 위한 기반을 조성하는 한편, 공적임대주택 확충을 통한 주거비 부담 경감 필요**

- 주택품질보증제도 도입 검토를 통해 주택의 품질관리 측면에서의 불확실성 해소
- 점진적인 후분양 확대를 위해서는 건설자금 조달방식의 개편과 허가-착공-준공에 이르는 일련의 주택공급 과정에서의 리스크를 체계적으로 분석할 수 있는 평가체계 마련
- 금리상승이 가계의 급격한 원리금 상환부담 요인이 되지 않도록 방안 마련
- 무주택서민이 저렴한 비용으로 장기간에 걸쳐 안정적인 거주가 가능한 공적임대주택 지속 확충

**(주택시장 모니터링 강화) 주택시장 잠재적 위험에 대한 선제적 관리 필요**

- 단기적이고 국지적인 붐이 향후 주택시장 변동성 증대요인이 되지 않도록 모니터링
- 미분양, 금리상승 등 주택시장 잠재적 위험에 대비한 선제적 관리 추진

### 참고문헌

관계부처합동. 2017. 주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안, 6월 19일. 보도자료.  
박민. 2017. 노원구 상계동 전용 79㎡ 5억 원 시대...호재 기대에 '갭투자 성행'. 데일리안, 6월 27일.  
변세일 외. 2017. 지역별 주택수급 진단과 정책과제. 국토정책Brief 제621호.  
국토교통부, 국토연구원, 한국감정원, 한국은행, FED의 주택 및 금융관련 동향자료.

**박천규** 국토연구원 부동산시장연구센터장(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)  
**이수옥** 국토연구원 부동산시장연구센터 선임연구위원(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)  
**변세일** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원(sibyun@krihs.re.kr, 044-960-0234)  
**김민철** 국토연구원 부동산시장연구센터 책임연구위원(mckim@krihs.re.kr, 044-960-0391)  
**이태리** 국토연구원 부동산시장연구센터 책임연구위원(italy@krihs.re.kr, 044-960-0639)  
**황관석** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)  
**방보람** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구원(brbang@krihs.re.kr, 044-960-0345)  
**권건우** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)  
**전석훈** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구원(sseolkoon@krihs.re.kr, 044-960-0306)

